

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Wiederaufbau Centro Español: Objektkredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 19. Juni 2018

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2490 vom 5. Juni 2018.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 19. Juni 2018 in Elfer-Besetzung, in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsident André Wicki, Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger und Christian Weber, Leiter Immobilien.

3. Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterten Stadtrat Dr. Karl Kobelt und Christian Weber, Leiter Immobilien, die wesentlichen Aspekte der Vorlage. Der Stadtrat rekapitulierte das Schicksal dieses allseits beliebten Vereinslokals, welches bekanntlich im August 2017 ein Raub der Flammen geworden war. Dieses Lokal habe sich im Laufe der Jahre zu einem wichtigen städtischen Ort interkultureller Begegnungen etabliert. Daher sei es geboten, den Wiederaufbau rasch an die Hand zu nehmen. Kostenmässig sei dies für die Stadt faktisch ein Nullsummenspiel, da die hierzu erforderlichen Mittel im Wesentlichen durch Versicherungsleistungen gedeckt seien. Gleichwohl müsse die Vorlage aufgrund des Bruttoprinzips der BPK und dem GGR vorgelegt werden.

Der neue Mietzins für die neuen Räumlichkeiten sei mit CHF 1'800.00 angemessen. Setzte man die Miete zu tief an, käme dies einer Subvention des Vereins und einer Konkurrenzierung des Gastgewerbes gleich. Würde die Miete zu hoch veranschlagt, führte dies zu einer Gefährdung des Integrationsgedankens und des interkulturellen Austauschs. Der Mietzins sei mit dem Verein abgesprochen und werde als tragbar erachtet.

Die vom Stadtrat neu erarbeitete Vereinsstrategie habe einen marginalen Einfluss auf diese Vorlage gehabt. Diese sehe vor, städtische Vereine grundsätzlich nach bestem Wissen und Gewissen zu fördern. Dabei soll aber auch mit Grund und Boden haushälterisch umgegangen werden. Während den nächsten 8 Jahren soll als Projektidee daher ein "Haus der Vereine" geprüft werden. Ob ein solches Haus je Realität werde, sei aber völlig offen.

4. Beratung

Aus Sicht der BPK hätte die Vorlage durchaus etwas detaillierter ausfallen dürfen, zumal die Stadt selber verschiedene Fragen aufwirft.

So soll das Gebäude im Zuge der neuen Vereinsstrategie womöglich zur blossen Übergangslösung werden. Macht solches trotz Nullsummenspiel bei den Kosten überhaupt Sinn? Die BPK stellt hier die Analogie zu den Schulpavillons her, die trotz ausgewiesener Modularität kaum je verschoben werden dürften. Wäre es verhältnismässig und überhaupt machbar, das vorgesehene Gebäude zu verschieben? – Die Verwaltung hält eine Versetzung des Gebäudes grundsätzlich für möglich, räumt aber ein, dass dies nur mit entsprechendem Aufwand machbar wäre. Man gehe davon aus, dass diese Holzbaute 8 Jahre bestehen bleibe. Diese sei besser geeignet und biete den besseren Komfort als eine Containerlösung.

Welche Infrastrukturen sind geplant, wie sieht der Ausbaustandard der Küche aus, wie wird das Gebäude beheizt? – Der Innenausbau ist im Kredit enthalten. Sanitäreinrichtungen werden selbstverständlich gemacht. Für die Küche sind für den hinteren Bereich CHF 30'000.00 budgetiert, für den vorderen Bereich CHF 12'000.00. Man kann dabei nicht von einer Gastroküche sprechen. Die Küche könnte einfach wieder ausgebaut und weiterverwendet werden (z. B. für Sportanlagen/Badeanlagen). Der Verein kommt für das Mobiliar im Rahmen von CHF 50'000.00 auf. Ebenso ist er für mobile Küchengeräte zuständig. Beheizt wird das Objekt elektrisch. Gemäss Stadtrat könne diese Baute möglicherweise vierzig Jahre dort stehen bleiben. Wie lange dies aber effektiv sein werde, sei an die Politik gekoppelt. Aktuell stehe klar der Realersatz im Zentrum.

Bezüglich Auslegung und Gestaltung des Vereinslokals macht sich die BPK unterschiedliche Gedanken. Mit Blick auf Zürichs „Gerolds Garten“ und der angedachten Vergänglichkeit stellt sich ein Mitglied die Frage, ob anstelle des „Pfadiheims“ nicht ein eigentliches „Pop Up Areal“ ins Auge zu fassen wäre. Gerade auch mit Blick auf die attraktive Kulturlandschaft von Galvanik und Chollerhalle. Ein Mitglied würdigt die Holzbaute trotz „stiefmütterlicher“ Wirkung als ökonomischer als eine Lösung mit Überseecontainern. Ein anderes begreift die Vorlage in ihrer Einfachheit und wehrt sich nicht gegen die fehlende Architektur. Letztlich sind sich alle einig: Hier sollen primär die Menschen und das Angebot im Mittelpunkt stehen und nicht die Architektur.

Sodann macht sich die BPK einige Gedanken zum Mietzins und zur Unterpacht. Als Mieter tritt der spanische Verein auf und hat künftig CHF 22'600 Miete zu tragen. Das alte Lokal wurde von der Stadt für CHF 10'200 vermietet. Der Verein verpachtete dieses an eine Betreiberfamilie für CHF 39'600. Ein Mitglied wirft die Frage nach der Zulässigkeit dieser bedeutend höheren „Untervermietung“ auf. Weiter wird auch die Frage des weitaus höheren Mietzinses diskutiert, obwohl hier Realersatz aus Versicherungsleistungen und kaum Mehrwert geschaffen wird. Die Rendite wäre unter Berücksichtigung der gesamten Anlagekosten sicherlich noch einmal zu prüfen, zumal man sich angesichts der zu Recht formulierten Integrations- und Vernetzungsabsichten fragen kann, ob die Stadt oder gar der spanische Verein hier zusätzlich verdienen soll?

Kritisch wird von einem Mitglied gefragt, welche Begehrlichkeiten man mit solchen Projekten allenfalls bei anderen Vereinen wecke? Hierzu merkt jemand an, dass in der Vergangenheit viele Vereine stets grosszügig unterstützt worden seien, weshalb mit diesem Lokal sicherlich kein Präjudiz geschaffen werde. – Der Stadtrat ergänzt, dass ihm keine solchen Begehrlichkeiten bekannt seien. Sodann sei man in der Vergangenheit mit Vereinen immer pfleglich umgegangen und habe diesen in vorteilhafter Weise Infrastruktur zur Verfügung gestellt: Boccia-Club, SAC, Oberwil Rebels, etc. Man wolle die Vereine wenn immer möglich unterstützen.

Sodann wird von einem Mitglied angemerkt, dass die Vorlage mit dem Thema "Haus der Vereine" unnötig aufgeladen worden sei. Man fragt sich, ob es gut komme, wenn die verschiedenen Vereine/Kulturen zusammen in einem Haus der Vereine untergebracht würden oder ob zu Gunsten von Authentizität und Vielfalt nicht doch dezentralen Lösungen der Vorzug zu geben wäre. – Der Stadtrat merkt an, dass die neue Vereinsstrategie allein aus Gründen der Transparenz eingeflochten worden sei, nicht mehr und nicht weniger.

Fazit

Die BPK würdigt die grosse Arbeit der Vereine in der Stadt Zug als überaus wichtig. Die BPK wertet sehr positiv, dass die Vereine unterstützt werden und dass vorliegend das Centro Español Ersatz am ursprünglichen Standort finden kann. Gerade auch im Gastrobereich leisten die Vereine wertvolle Beiträge und tragen zur gastrokulturellen Vielfalt mit moderaten Preisen bei. Eine Konkurrenz zu den übrigen Gastrobetrieben entstehe dadurch nicht. Diese gehe zumindest am Mittag wohl eher von den Bäckereien und anderen Take-Away-Betrieben aus.

In der Schlussabstimmung stimmt die BPK der Vorlage einstimmig mit 11:0 Stimmen zu.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2490 vom 5. Juni 2018 empfiehlt die BPK mit 11:0 Stimmen, dem Objektkredit zum Wiederaufbau des Centro Español zuzustimmen.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2490 betreffend Wiederaufbau Centro Español: Objektkredit zu verabschieden und dem Objektkredit von CHF 370'000.00 einschliesslich MWST zulasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

Zug, 28. Juni 2018

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilage:

- Pläne